

34 EIGENTUMSWOHNUNGEN | BAD ORB

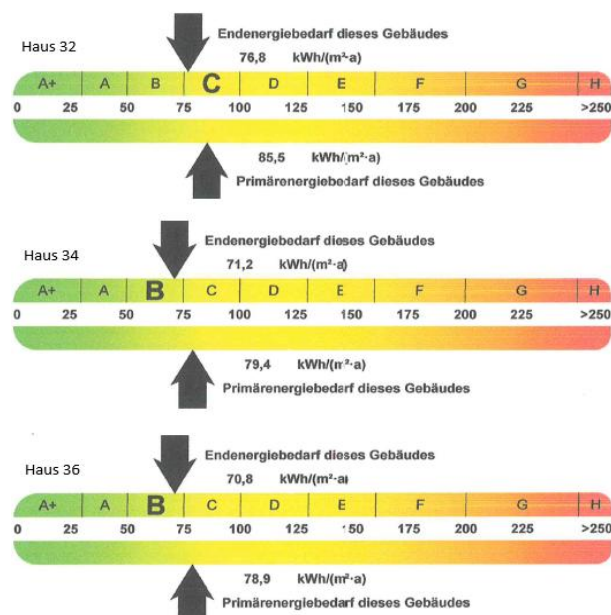
Energetisch modernisiertes Wohnensemble



Begehrte Wohnlage | einer der dynamischsten Gesundheits- und Zukunftsstandorte Hessens

Objektdaten

Gebäudetyp:	3 Mehrfamilienhäuser
Baujahr:	1965
Wohneinheiten:	34
Wohnfläche:	ca. 1.939,16 m ²
Grundstücksfläche:	2.546 m ²
Geschosse:	4 Vollgeschosse + ausgebautem Dachgeschoss
Balkone:	31 Balkone
Gartenanteile:	6 Erdgeschosswohnungen verfügen über einen eigenen Gartenanteil
Keller:	34 abgeschlossene Kellerabteile
Stellplätze:	7 Einzelgaragen, 7 Außenstellplätze und 4 Carports
Fenster:	doppeltisoliertverglaste Kunststofffenster
Heizung:	Gaszentralheizung
Zustand:	gepflegt
Modernisierungen:	u.a. 2014/2015 Erneuerung der Abwasser- und Trinkwasserleitungen seit 2017 wurden 29 der 34 Wohnungen umfangreich modernisiert - inkl. Bäder 2017/2018 Dachgeschossausbau inkl. Dämmung 2017/2018 Vollwärmeschutz und Balkonsanierung



Mietstand:	vermietet
Kaltmiete SOLL:	10,75 EUR / m ²
Stellplätze:	Garagen 70,00 EUR / Carports 50,00 EUR / Außenstellplätze 30,00 EUR

Objektbeschreibung

In begehrter und zugleich hervorragend angebundener Lage von Bad Orb – einem der dynamischsten Kur- und Gesundheitsstandorte Hessens – befindet sich dieses attraktive und sehr gepflegte Wohnensemble auf einem ca. 2.546 m² großen Grundstück.

Die Liegenschaft besteht aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 34 Eigentumswohnungen und präsentiert sich als nachhaltige und zukunftssichere Kapitalanlage mit stabiler Vermietungssituation.

Das Gebäudeensemble wurde über die vergangenen Jahre kontinuierlich instandgehalten und umfangreich modernisiert. Im Zuge umfassender Sanierungsmaßnahmen wurden unter anderem die Fassade energetisch ertüchtigt, sämtliche Balkone und Brüstungen saniert, Eingangsbereiche inkl. Klingel- und Briefkastenanlagen erneuert sowie das Dachgeschoss vollständig gedämmt und neu ausgebaut. Darüber hinaus wurden bereits sämtliche Trink- und Abwasserleitungen erneuert.

Die Wohnungen verfügen über marktgängige Grundrisse sowie stark nachgefragte Wohnungsgrößen zwischen ca. 32 m² und 77 m², was eine sehr gute Vermietbarkeit gewährleistet. Insgesamt umfasst das Ensemble eine Gesamtwohnfläche von ca. 1.939 m².

Seit 2017 wurden 29 der 34 Wohnungen umfassend modernisiert, einschließlich Bädern und teilweise Fensteranlagen. Die Gebäude sowie die Außenanlagen präsentieren sich insgesamt in einem sehr gepflegten und nachhaltig instand gehaltenen Zustand, was den attraktiven Gesamteindruck der Liegenschaft zusätzlich unterstreicht.

Die noch nicht modernisierten Einheiten können über vertraglich geregelte Sanierungszuschüsse bei Mieterwechsel gezielt modernisiert und in das bestehende Qualitätsniveau überführt werden. Die Kombination aus stabiler Vermietung, umfangreichen Modernisierungen sowie der dynamischen Standortentwicklung macht diese Liegenschaft zu einer langfristig attraktiven Kapitalanlage –

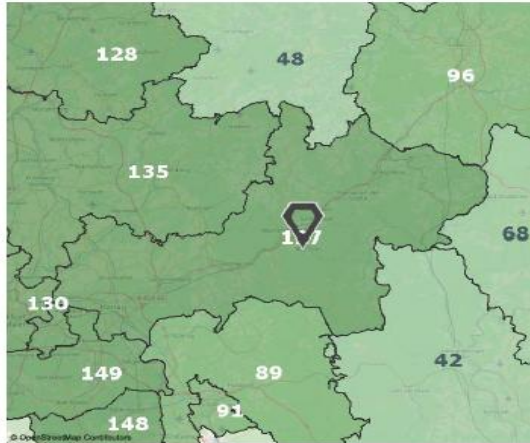


IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

63619 Bad Orb, Leimbachstr. 34



Marktübersicht Kreis Main-Kinzig-Kreis



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 127



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 11.99

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



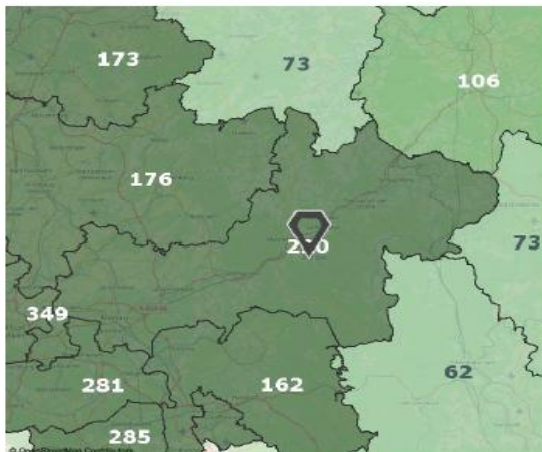
Datenquelle
ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2025

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

63619 Bad Orb, Leimbachstr. 34



Marktübersicht Kreis Main-Kinzig-Kreis



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 220



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 3494

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle
ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2025

Wohnensemble | gepflegter Gesamtzustand und attraktive Substanz







Wohnungen | überwiegend modernisierte & zeitgemäße Einheiten mit hoher Wohnqualität





















Standort Bad Orb | Dynamischer Wohnstandort zwischen Metropole und Natur



Bad Orb - Wo urbane Dynamik auf natürliche Qualität trifft

Zwischen der wirtschaftsstarke Rhein-Main-Metropole und den Weiten des Spessarts boomt ein Standort mit ca. 11.000 Einwohnern, der eine sehr seltene Lücke schließt. Bad Orb verbindet die Nähe zur Metropole Frankfurt am Main sowie die funktionale Anbindung an einen der wirtschaftsstärksten Räume Europas mit genau jenen Qualitäten, die in urbanen Räumen zunehmend knapp werden: Ruhe, Raum, Natur, Gesundheit und Lebensqualität. Diese Kombination ist ein wesentlicher Treiber für langfristige Standortattraktivität und macht den Standort attraktiv für neue Zielgruppen, für Familien, Fachkräfte, Leistungsträger und Menschen, die bewusst mehr erwarten als reine Wohnfläche.

Eingebettet in die Weite des Spessarts, umgeben von Wald, Wasser und sauberer Luft und doch nur einen kurzen Weg von der Rhein-Main-Metropole entfernt, nimmt Bad Orb stark zunehmend eine herausragende Rolle ein. Aus der traditionsreichen Kurstadt entwickelt sich ein Standort an dem Gesundheit, Lebensqualität, moderne Medizin, Bildung und urbane Entwicklung zu einem neuen Ganzen zusammenfinden.

Was Bad Orb heute besonders macht, ist nicht ein einzelnes Projekt, sondern das Zusammenspiel vieler Bausteine: hochmoderne Gesundheitsinfrastruktur, neue medizinische Konzepte, ein international ausgerichtetes Bildungsangebot, eine konsequent weiterentwickelte Innenstadt und eine klare Haltung zur Zukunft des Lebens und Arbeitens.

Ein starkes Signal für diese Entwicklung ist das langfristige Engagement der Unternehmerfamilie hinter Engelbert Strauss. Mit erheblichen Investitionen in Gesundheitsinfrastruktur, Stadtentwicklung, Bildung und hochwertige Immobilien wird Bad Orb nicht nur als Standort genutzt, sondern aktiv mitgeformt. Solche unternehmerischen Entscheidungen entstehen nicht aus kurzfristigen Marktbewegungen, sondern aus Überzeugung, Weitblick und Vertrauen in die langfristige Qualität eines Standorts.

Gesundheit & Medizin

Bad Orb positioniert sich neu als integrierter Gesundheitsstandort. Mit dem Badehaus BALNOVA ist ein medizinisches Zentrum entstanden, das balneotherapeutische Anwendungen, hochmoderne Diagnostik (u. a. 3-Tesla-MRT, CT, moderne Radiologie), Physiotherapie, Prävention und ambulante Eingriffe in einem Gesamtkonzept vereint. Ergänzt wird dies durch interdisziplinäre Facharztstrukturen und progressive Medizinmodelle.



Toskana Therme Bad Orb

Parallel dazu wird mit dem Kur- und Heilwald CURA SILVA ein wissenschaftlich fundiertes, naturbasiertes Gesundheitskonzept etabliert. Wasser und Wald, zwei natürliche Ressourcen werden systematisch erschlossen und zukunftsfähig weiterentwickelt. Bad Orb verbindet damit medizinische Spitzenversorgung mit Prävention, Regeneration und Lebensqualität.

Die zunehmende Rolle Bad Orbs als Standort für Leistungs- und Profisport, unter anderem durch Kooperationen mit namhaften Vereinen wie Eintracht Frankfurt, stärkt die überregionale Wahrnehmung. Medizinische Betreuung, Regeneration und Prävention auf hohem Niveau erzeugen zusätzliche Strahlkraft und bringen neue Zielgruppen in den Standort. Diese Sichtbarkeit wirkt imagebildend und nachhaltig.



ALEA PARK ist offizieller Spa Partner von Eintracht Frankfurt - Quelle: Engelbert Strauss

Bildung & Demografie - ein Standort für die nächste Generation

Mit der ALEA SCHOOL entsteht ein international ausgerichtetes, bilinguales Bildungsangebot mit IB-Orientierung und deutschem Abitur. Bildung wird hier bewusst als Standortfaktor verstanden. Dies erhöht die Attraktivität für Familien, internationale Fachkräfte und langfristig orientierte Lebensmodelle - ein wichtiger Baustein für stabile Nachfrage und demografische Durchmischung.

Stadtentwicklung mit Plan - öffentlich gefördert und privat getragen

Bad Orb investiert gezielt in seine urbane Zukunft. Das Programm „Innenstadt der Zukunft“, gefördert mit über 18 Mio. Euro aus dem Bundes-Länder-Programm Lebendige Zentren, steht für eine strategisch geplante, langfristige Aufwertung von Aufenthaltsqualität, Nutzungsmischung und Infrastruktur. Das Kurviertel fungiert dabei als grünes Herz und Entwicklungsimpulsgeber.

Besonders hervorzuheben ist die Tiefe und Langfristigkeit der privaten Investitionen am Standort. Wenn privates Geld nicht punktuell, sondern mit einem ganzheitlichen Ansatz in Gesundheit, Bildung, Immobilien und Stadtentwicklung investiert wird, entsteht ein starkes Vertrauenssignal. Solche Engagements wirken stabilisierend, strukturgebend und beschleunigend - sie sind ein wesentliches Element nachhaltiger Standortentwicklung.

Bad Orb ist ein Standort im strukturellen Wandel. Öffentliche Fördermittel, private Großinvestitionen, medizinische Innovation, Bildungsangebote und eine klare Vision greifen hier ineinander. Die Vielzahl paralleler Entwicklungen zeigt: Der Standort wird nicht verwaltet, sondern aktiv gestaltet und entwickelt. Daraus entsteht ein Umfeld mit hoher

Qualität, klarer Richtung und nachhaltiger Perspektive – an einem Standort, dessen Entwicklung bereits heute deutlich sichtbar ist, aber gerade erst begonnen hat.



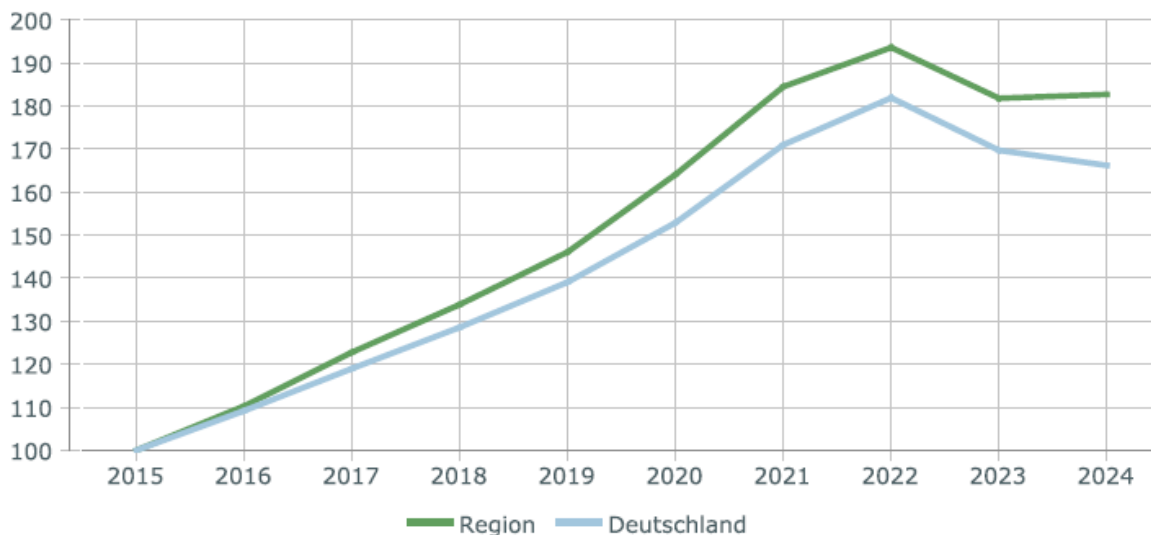
Luftaufnahme, Bad Orb



Luftaufnahme, Bad Orb

Preisindex für Eigentumswohnungen in Prozent

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100	110,3	122,8	133,9	146,1	164,1	184,5	193,6	181,8	182,7
100	109,2	119	128,6	139,1	152,9	171	181,9	169,7	166,2

Erläuterung zur Wertentwicklung

Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 3157 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Main-Kinzig-Kreis berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 663871 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %

Region	6,9
Deutschland	5,8
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten

Quelle	on-geo GmbH
Stand	2025

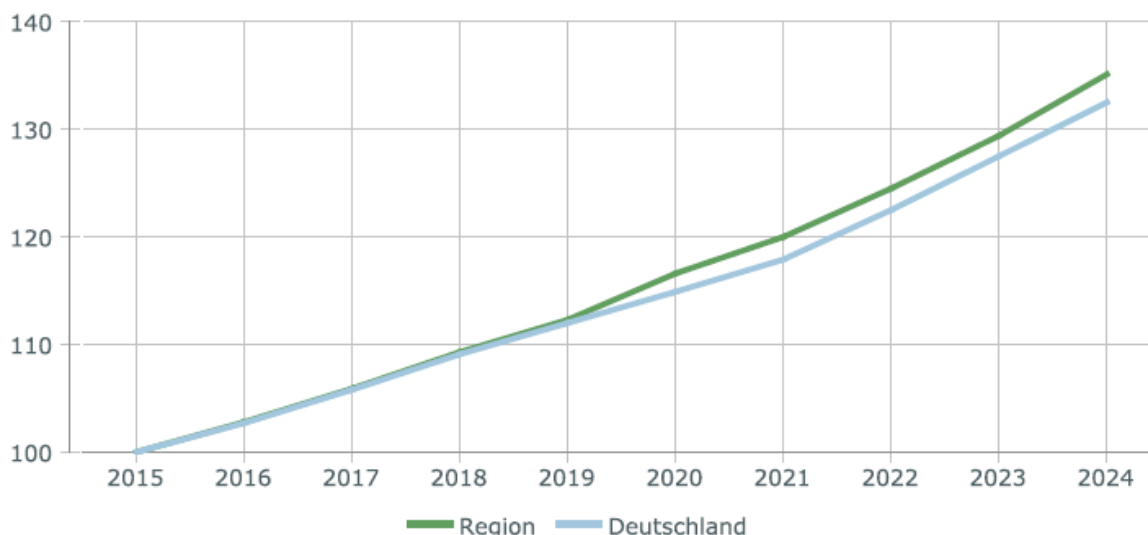
Marktentwicklung – Zeitreihen Mietpreise

63619 Bad Orb, Leimbachstr. 34



Mietindex für Wohnungen in Prozent

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokaltmieten von Wohnimmobilien auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100	102,8	105,9	109,3	112,3	116,6	120	124,5	129,4	135,1
100	102,7	105,8	109,1	112	114,9	117,9	122,5	127,5	132,5

Erläuterung zur Mietentwicklung

Mietentwicklung Region	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 10506 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Main-Kinzig-Kreis berücksichtigt.
Mietentwicklung Deutschland	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 1976800 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Mietentwicklung pro Jahr in %

Region	4,3
Deutschland	4
Bemerkung	Die mittlere Mietentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Mietänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten

Quelle	on-geo GmbH
Stand	2025

Ansichten | Schnitt | Grundrisse



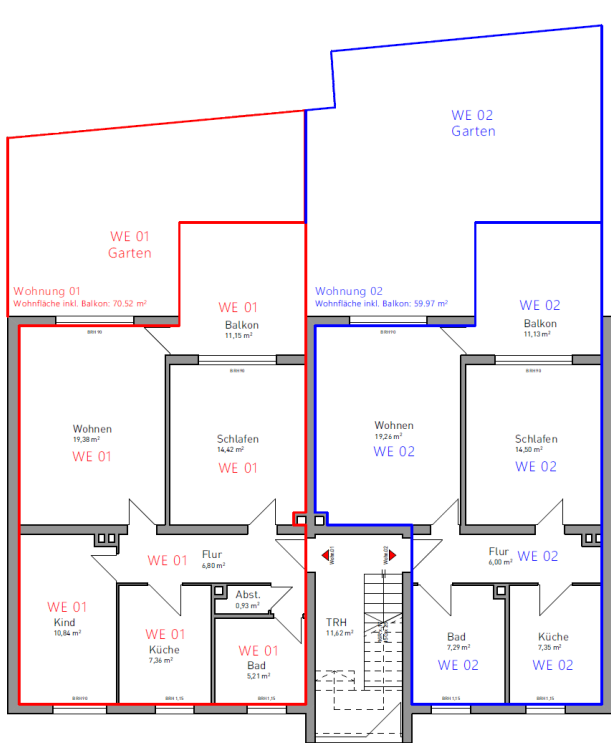
Ansicht Nord-Westen



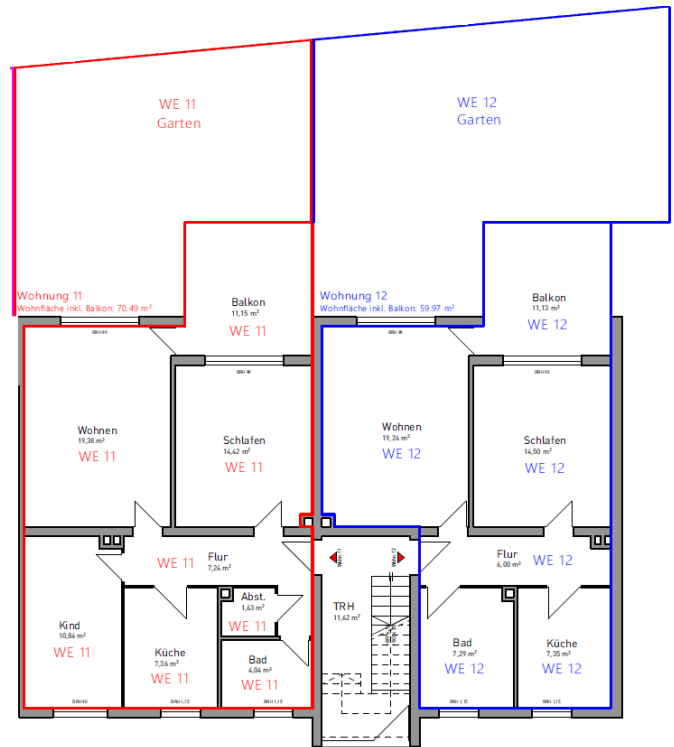
Ansicht Süd-Osten



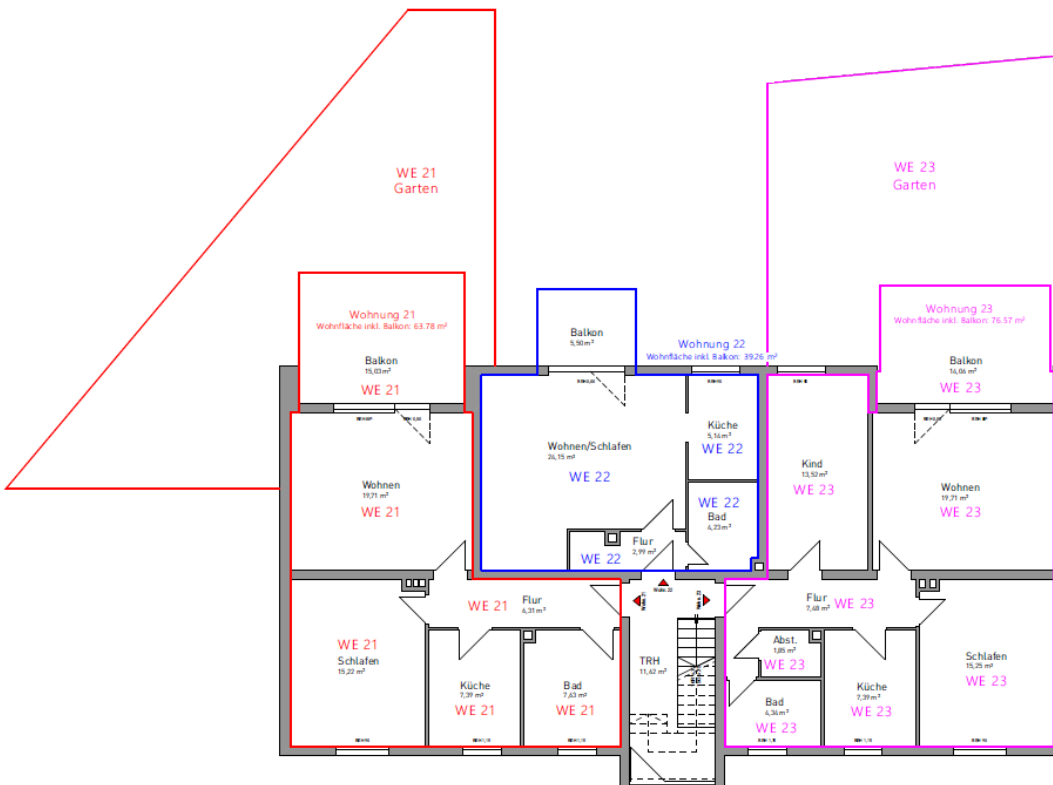
Erdgeschoss | Einheiten mit Terrasse und privatem Gartenanteil



HAUS 32

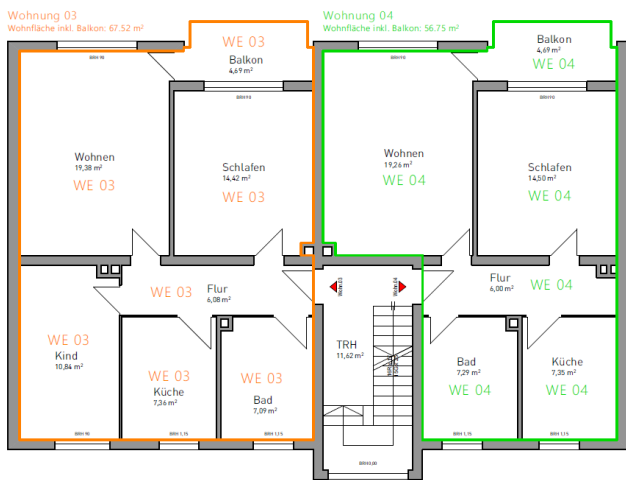


HAUS 34

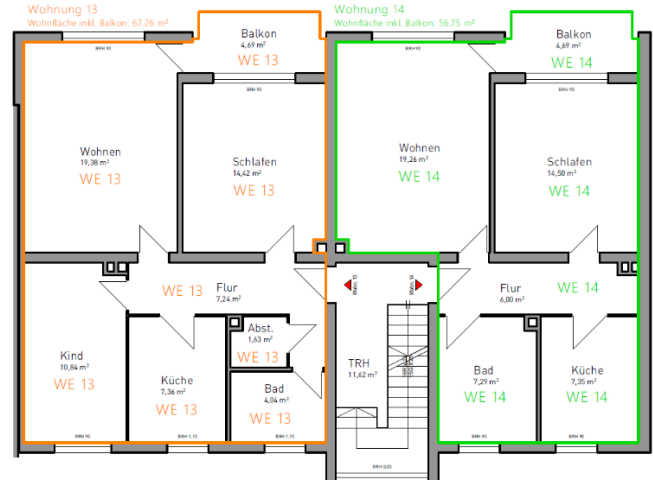


HAUS 36

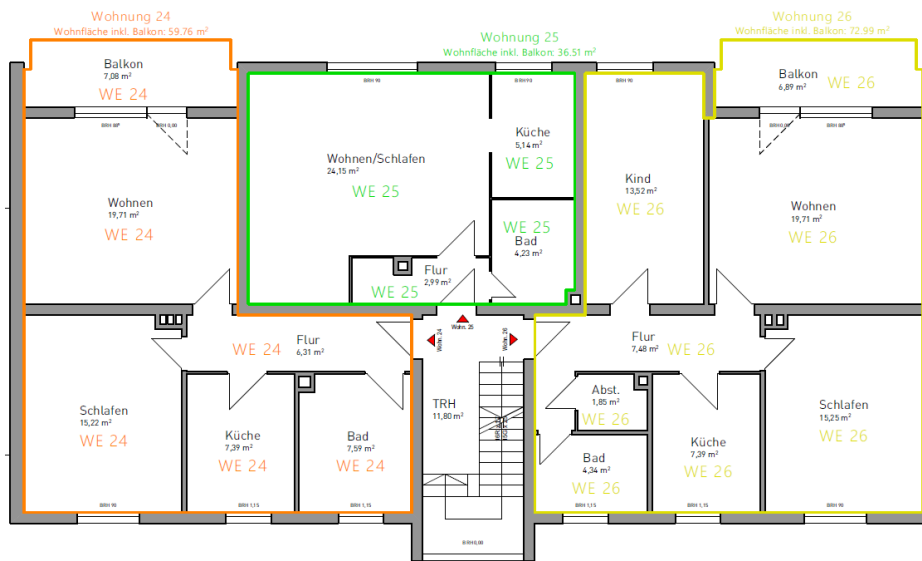
1. bis 3. Obergeschoss | Effiziente Grundrisse mit Balkon



HAUS 32



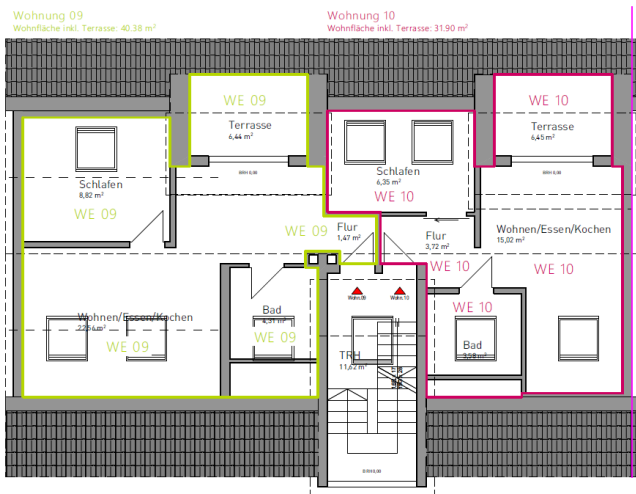
HAUS 34



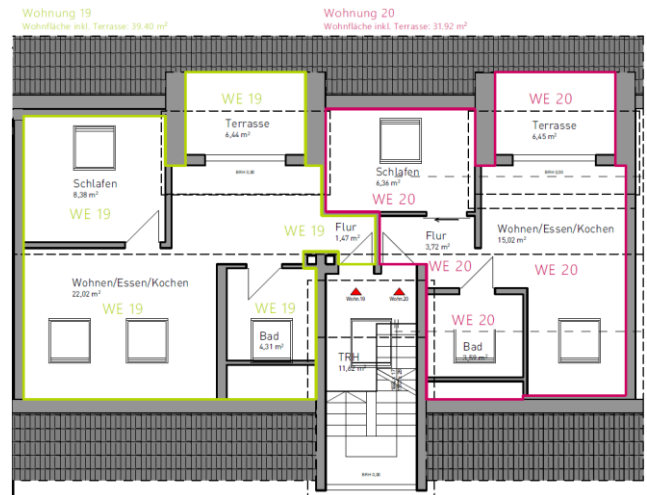
HAUS 36

Die Darstellung erfolgt exemplarisch am 1. Obergeschoss. Die Grundrisse der 2. und 3. Obergeschosse sind weitgehend deckungsgleich. Vollständige, maßstabsgetreue Pläne sind in den Aufteilungsplänen und im Datenraum enthalten.

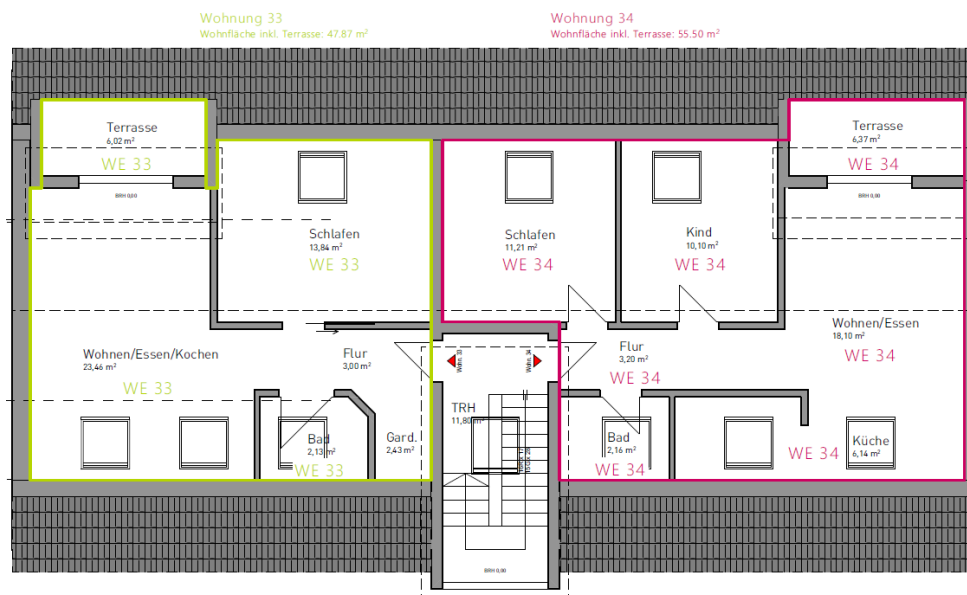
Dachgeschoss | lichtdurchflutete Wohnungen mit Dachterrasse



HAUS 32



HAUS 34



HAUS 36

Alle Angaben ohne Gewähr!
 Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte.